

UM ESTUDO DE CASO: RETIFICAÇÃO DA FORMATAÇÃO DE UM LOTE URBANO

SARTORI, Anderson Antonio da Conceição¹

VALIM NETO, Elifas²

Recebido em: 2013.03.21

Aprovado em: 2014.02.19

ISSUE DOI: 10.3738/1982.2278.881

RESUMO: A ação de retificação é um dispositivo de segurança indispensável ao perfeito funcionamento do Registro de Imóveis, em que pese à força probante que a ele é aferida, possibilitando ajustá-lo à realidade, desde que comprovada a desconformidade do estado jurídico exterior aparente, com o real. O objetivo deste estudo foi analisar um caso de retificação da formatação de um lote urbano. Estrutura básica no processo de retificação: requerimento dos proprietários; certidão atualizada da matrícula ou transcrição; laudo técnico do agrimensor; levantamento planimétrico; memorial descritivo; e quaisquer outras provas necessárias. O pedido retificatório é improcedente, por dois motivos. Primeiro motivo: não se pode utilizar a retificação para incluir área não titulada, mas apenas para corrigir falha existente na descrição do imóvel. O segundo e mais importante motivo está na origem dessa área anexada pelo requerente ao seu imóvel: trata-se de uma área pública de uso comum do povo.

Palavras-chave: Descrição tabular. Registro imobiliário. Retificação.

SUMMARY: The rectifying action is a safety essential for optimal functioning of the Real Estate Registry, despite the evidential weight that it is measured, allowing adjust it to reality, since the state proved the inconsistency legal exterior apparent, with real. The aim of this study was to analyze a case of rectification of formatting an urban lot. Basic structure in the grinding process: application of the owners, updated certificate of enrollment or transcript; technical report of the surveyor; planimetric survey, descriptive history, and any other necessary evidence. The request rectification is unfounded for two reasons. First reason: we cannot use the grinding area to include not titled, but only to correct flaw exists in the property description. The second and more important reason is the origin of the area annexed by the applicant to his property: it is a public area of common use.

Keywords: Tabular description. Property Registration. Rectification.

INTRODUÇÃO

A retificação do registro imobiliário é instituto necessário para que as falhas no sistema de registros possam ter seus efeitos aniquilados, de maneira a tornar o registro um retrato da situação real, afastando assim, dos negócios imobiliários os riscos que um registro precário pode trazer. Segundo Filho, (1996) o registro é a “fonte cristalina em que se espelha a autenticidade dos direitos reais”, por isso, havendo desconexão entre o “estado jurídico externo com o intrínseco”, é necessário alterar o registro, a fim de aperfeiçoá-lo.

A ação de retificação é um dispositivo de segurança indispensável ao perfeito funcionamento do Registro de Imóveis, em que pese à força probante que a ele é aferida, possibilitando ajustá-lo à realidade, desde que comprovada a desconformidade do estado jurídico exterior aparente, com o real (LOPES, 1996).

Importa salientar, que embora a expressão “retificação imobiliária” seja comumente usada na doutrina, o objeto da retificação não é o imóvel - como a priori poderia ser entendido - e sim o seu registro, que é ato derivado da implantação do imóvel no solo. Salles, (2006) esclarece:

¹ UNESP

²

“Absolutamente fundamental é entender que a “implantação” do imóvel no solo representa a primeira informação que deve gerar a descrição tabular. Conquanto na prática ocorra certa inversão, com o projeto antecedendo a demarcação ou estaqueamento, é certo, para os efeitos registrais, que a “implantação” deve ser retratada na informação tabular e não o reverso”.

Hoje, com a redação alterada pela Lei 10.931/04, a lei de registros públicos abre a possibilidade de retificação do registro, não somente para os casos em que este não exprimir a verdade, mas também em casos de omissão e imprecisão. A omissão caracteriza-se pela falta de elemento relevante, previsto em lei, que pode não ter constado do título apresentado para registro ou pode ter sido excluído no momento de ser feito o lançamento na matrícula do imóvel, enquanto que, na imprecisão, o registro contém os elementos essenciais, todavia, o negócio jurídico ou os elementos objetivos ou subjetivos do direito real não estão suficientemente caracterizados (CENEVIVA, 2006). Além deste aumento de situações abarcadas pela retificação de registro, o procedimento, que antes corria em juízo, salvo o erro evidente, agora corre na serventia registral, sob a presidência do oficial de registro, que passou a compartilhar da competência do juiz para homologar pedidos de retificação. O espírito inovador da Lei 10.931/04 deslocou o processo de retificação de medidas, que resulte ou não de alteração de área, da esfera judicial para a esfera administrativa. A regra geral passou a ser a interposição junto ao Registro de Imóveis, não obstante a faculdade de o interessado requerer a tutela estatal.

De acordo com Bellin, (2007) as alterações legislativas relacionadas à retificação de registro imobiliário refletem a tendência moderna das reformas do Direito visando à celeridade e à economicidade. Destacam-se, entre as principais alterações: a) o aumento de situações que ensejam a retificação (omissão, imprecisão, além da não expressão da verdade); b) a faculdade estabelecida pela lei ao interessado de proceder à retificação de área mediante processo cujo trâmite corra no próprio Registro de Imóveis, sob a presidência do oficial e sem a intervenção do Ministério Público (art. 213, II); c) a competência do oficial para realizar diligências no imóvel, quando necessário (art. 213, II, § 12); d) a apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas, considerando-se, como confrontantes, somente os confinantes das áreas remanescentes.

Ao alterar a forma como os imóveis rurais serão descritos na matrícula, a nova legislação aliou-se a um dos mais importantes princípios informadores do direito registral imobiliário, que é o da especialidade objetiva segundo (AUGUSTO, 2011). Numa definição bem singela, especialidade objetiva é a arte de individualizar um imóvel por meio de uma descrição técnica. Possui três distintas faces, cada qual com uma importância bem definida para o sistema registral imobiliário.

A primeira face, a mais conhecida, está prevista no artigo 176 (§1º, inciso II, nº 3) da Lei dos Registros Públicos. Trata-se de uma regra dirigida ao profissional de agrimensura, que deverá utilizar as normas técnicas de sua profissão para que a descrição do imóvel seja suficiente para distingui-lo dos demais e permitir a todos conhecer sua localização, formato e área.

A segunda face, bastante conhecida pelos tabeliães que, não raras vezes, têm que elaborar escritura de rerratificação para cumprir tal mandamento, está prevista no artigo 225 da mesma Lei dos Registros Públicos. Por essa regra, todos os títulos que se refiram a um bem imóvel devem trazer em seu bojo a descrição precisa do imóvel, nos exatos termos da descrição existente da matrícula, sob pena de não encontrar acesso no fólio real.

Existe, entretanto, uma terceira face do princípio da especialidade objetiva que, por não haver qualquer dispositivo legal que a expresse, é por muitos desconhecida e, não raras vezes, até violada. Trata-se do dever do oficial de registro de zelar pela qualidade da matrícula, ou seja, compete ao

registrador a difícil e importante tarefa de fazer com que as matrículas representem com clareza e exatidão os bens imóveis e os direitos a eles relativos.

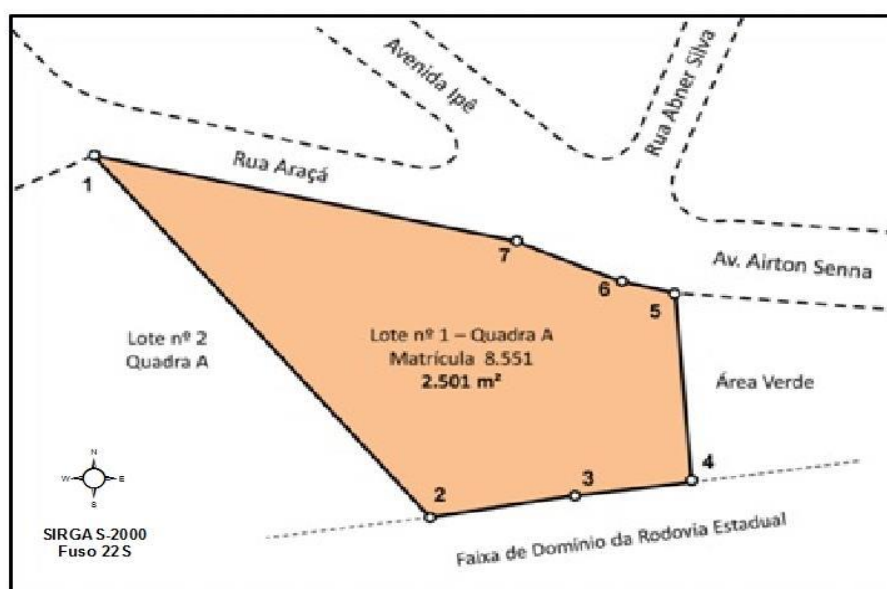
Augusto (2011) enfatiza que por esse prisma, compete ao registrador fazer com que a matrícula seja clara, precisa e concisa, escriturada de forma que o usuário comum possa entendê-la.

O objetivo deste estudo foi analisar um caso de retificação da formatação de um lote urbano. Tratou-se de consulta formulada por um registrador imobiliário associado deste Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, envolvendo um pedido de retificação da descrição tabular de um lote urbano, cuja área apurada é cinco vezes maior que a área registrada.

MATERIAL E MÉTODOS

Foi prenotado um pedido retificatório da descrição tabular do imóvel de matrícula 8.551 do Registro de Imóveis de Metrópolis, lote nº 1 da Quadra A do loteamento denominado Residencial Jacarandá (antigo loteamento do início da Década de 80) como mostra a Figura 1.

FIGURA 1. Localização da área de estudo: loteamento Residencial Jacarandá (antigo loteamento do início da Década de 80).



Fonte: Augusto (2013)

Estrutura básica do procedimento

Conhecendo a estrutura básica do procedimento ordinário de retificação extrajudicial, ficou mais fácil deduzir como ordenar os documentos e provas no procedimento sumário, por ser este resumido e bem mais simples. Esta estrutura é apenas uma sugestão, podendo ser adaptada de acordo com o caso concreto e com suas particularidades. O que importa é que se consiga reunir as informações necessárias de forma coerente, facilitando a compreensão do que se pede e a justificativa da decisão tomada.

Estrutura básica: requerimento dos proprietários; certidão atualizada da matrícula ou transcrição; laudo técnico do agrimensor; levantamento planimétrico; memorial descritivo; e quaisquer outras provas necessárias.

Qualquer tipo de prova pode ser incluído no procedimento, desde que útil para a decisão a ser tomada. Assim, podem ser incluídos mapas, fotos das divisas do imóvel, imagens de satélite (Google Earth), recibos, contratos, etc. Compete ao interessado instruir o procedimento da melhor maneira possível para que o registrador tenha condições de decidir com maior segurança jurídica. Em contrapartida, pode o oficial, se julgar necessário, exigir novas provas, sob pena de indeferir o pedido (na dúvida, prevalece o registro).

O procedimento ordinário é essencial, portanto, quando a descrição tabular apresenta falhas ou omissões cuja alteração poderá influenciar as descrições dos imóveis confrontantes. Costumam ter esse potencial lesivo as alterações de medida de perimetrais, da área do imóvel, de ângulos de deflexão e do ponto de amarração da descrição. Por esse motivo, a participação dos titulares e ocupantes dos imóveis confrontantes é a única exigência que o diferencia do procedimento sumário.

Correspondência entre o registro e a situação fática (Análise Qualitativa)

Na Retificação de Registro Imobiliário é indispensável à confirmação da correspondência entre “o imóvel descrito no registro e o imóvel existente no local”, no que se refere à localização e confrontações (análise qualitativa).

A correspondência (registro x local) deve ser provada através da comparação entre as informações constantes do registro retificando (nomes dos confrontantes, números do prédio e/ou do lote, acidentes geográficos perimetrais, faixas de domínio perimetrais, etc) com os dados constatados na vistoria e confirmados através dos registros dos imóveis confrontantes.

A confirmação dos nomes dos confrontantes tabulares do imóvel retificando pode ser obtida através do estudo da cadeia filiatória dos registros dos imóveis confrontantes.

Caso o registro retificando seja omissivo ou impreciso quanto às confrontações a aferição da correspondência poderá ser feita a partir dos dados registrários dos imóveis confrontantes.

Nos casos dos registros retificandos indicarem as confrontações através de lotes, quinhões, acidentes geográficos, etc, a confirmação da correspondência poderá ser feita com a utilização de plantas oficiais de loteamento, arruamento, divisão, expropriação, de restituições aerofotogramétricas e de aerofotos.

Verificações dimensionais (Análise Quantitativa)

As verificações dimensionais deverão se lastrear nas dimensões registrárias dos imóveis retificando e confrontantes, bem como nas dimensões fáticas obtidas através de levantamento topográfico planimétrico, com precisão de acordo com as Normas Técnicas da A.B.N.T.

O levantamento topográfico deverá contemplar:

- as divisas do imóvel retificando;
- os perímetros dos imóveis confrontantes;
- as larguras dos logradouros públicos e/ou as dimensões que sofram influência do imóvel retificando;

- a distância à esquina do logradouro público mais próximo ou qualquer outro referencial físico incontestado, ou ainda, para os imóveis rurais, coordenadas georeferenciadas para os casos previstos na Lei;

- eventualmente, pontos notáveis mencionados em plantas e registros.

No caso de áreas rurais o levantamento topográfico dos perímetros dos imóveis lindeiros poderá limitar-se ao cadastramento de pontos notáveis de divisas, que possibilitem a comparação com as dimensões de registro.

Para assegurar que o imóvel retificando não avance sobre imóveis de outros registros há a necessidade de comparar as dimensões registrárias com as fáticas, tanto do imóvel retificando, quanto dos imóveis vizinhos e logradouros públicos.

É recomendável a montagem de um desenho ou tabela comparando as medidas perimetrais oriundas do levantamento topográfico, com medidas dos registros dos imóveis retificando e confrontantes. Através da comparação entre o registro e a situação fática ficam evidenciadas as eventuais diferenças de medidas (Análise Quantitativa).

O exame do desenho ou da tabela possibilitará aferir se as eventuais expansões das dimensões do imóvel retificando respeitam as dimensões registrárias dos imóveis confrontantes.

Quando as informações tabulares não forem suficientes para uma conclusão segura ou a descrição tabular fizer referência a elementos específicos, deverão também ser obtidas informações a partir de:

a) restituições aerofotogramétricas para obtenção dos traçados de córregos e outros acidentes naturais, inexistentes ou eventualmente alterados à época da vistoria;

b) plantas de loteamentos oficiais para identificação da distribuição dos lotes na quadra (retificando e lindeiros) e obtenção de dimensões oficiais dos logradouros públicos;

c) plantas de faixas de domínio de linhas de transmissão de energia, de ferrovias, de rodovias, de adutoras, para exame das dimensões oficiais e posicionamento das faixas, em relação à área em estudo;

d) plantas de desmembramento e divisão, não inscritas e/ou não regularizadas, arquivadas nas Serventias e/ou órgãos públicos, desde que haja correspondência com as informações constantes de outros registros existentes na Serventia, para auxiliar no estudo dominial e, eventualmente, no estudo dimensional;

e) plantas de desapropriação para identificação dos limites das áreas públicas e dos confrontantes.

Caso fique confirmado o respeito às dimensões registrárias dos imóveis confinantes, o perímetro apurado no levantamento topográfico poderá ser levado à registro. Caso contrário, por se tratar de procedimento não contencioso, deverão ser projetados sobre a planta topográfica os limites registrários dos imóveis confrontantes.

Situação Jurídica do imóvel

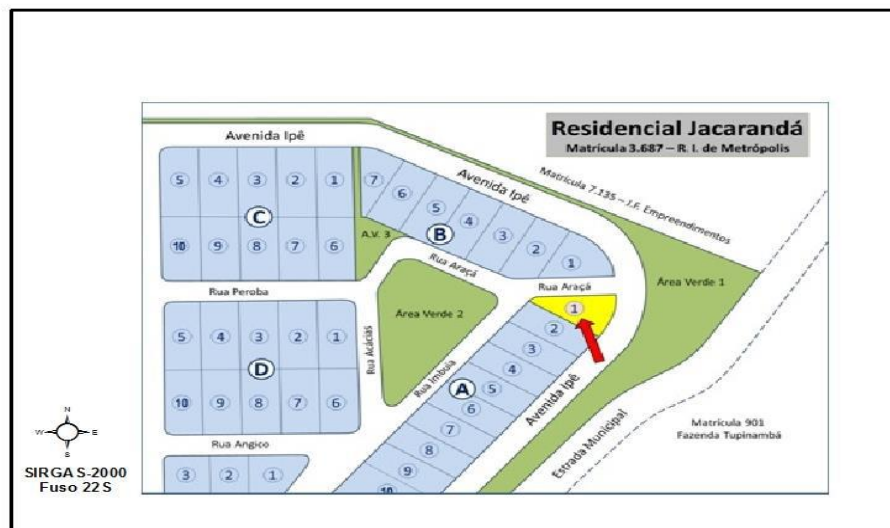
O imóvel tem origem no registro de um loteamento, portanto sua configuração jurídica não é o que foi acertado entre vendedor e comprador, mesmo que o alienante seja o próprio loteador, uma vez que o novo imóvel surge automaticamente no mundo jurídico com o registro do loteamento, sendo a sua configuração exatamente aquela constante da planta e do memorial descritivo aprovados pelos órgãos públicos e arquivado no registro imobiliário.

Segundo o memorial descritivo, que foi transportado para a matrícula 8.551, o lote nº 1 da quadra A possui a seguinte descrição conforme a Figura 2.

De formato triangular com as seguintes medidas e confrontações: na frente, 25 m em curva confrontando com a Avenida Ipê; no lado direito, 40 metros confrontando com a Rua Araújo; e, do lado esquerdo, 40m com o lote 2 da quadra B; fechando-se o perímetro com uma área de 500m².

A planta arquivada no Registro Imobiliário apresenta melhor a situação jurídica do lote nº 1 da quadra A e dos demais imóveis do empreendimento:

FIGURA 2. Localização da área de estudo de acordo com a situação jurídica do imóvel

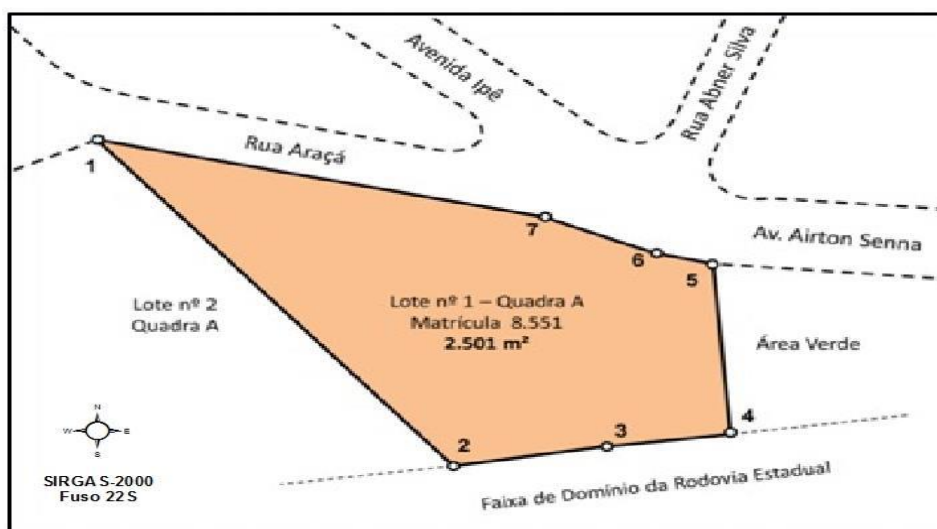


Disponível em: < <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/> > Acesso em: 10/12/2012.

Situação Pretendida

Segundo o levantamento apresentado, a real dimensão do imóvel seria de 2.501 m², uma divergência de quase 500% a maior do direito registrado conforme mostra a Figura 3.

FIGURA 3. Localização da área de estudo segundo a situação pretendida.

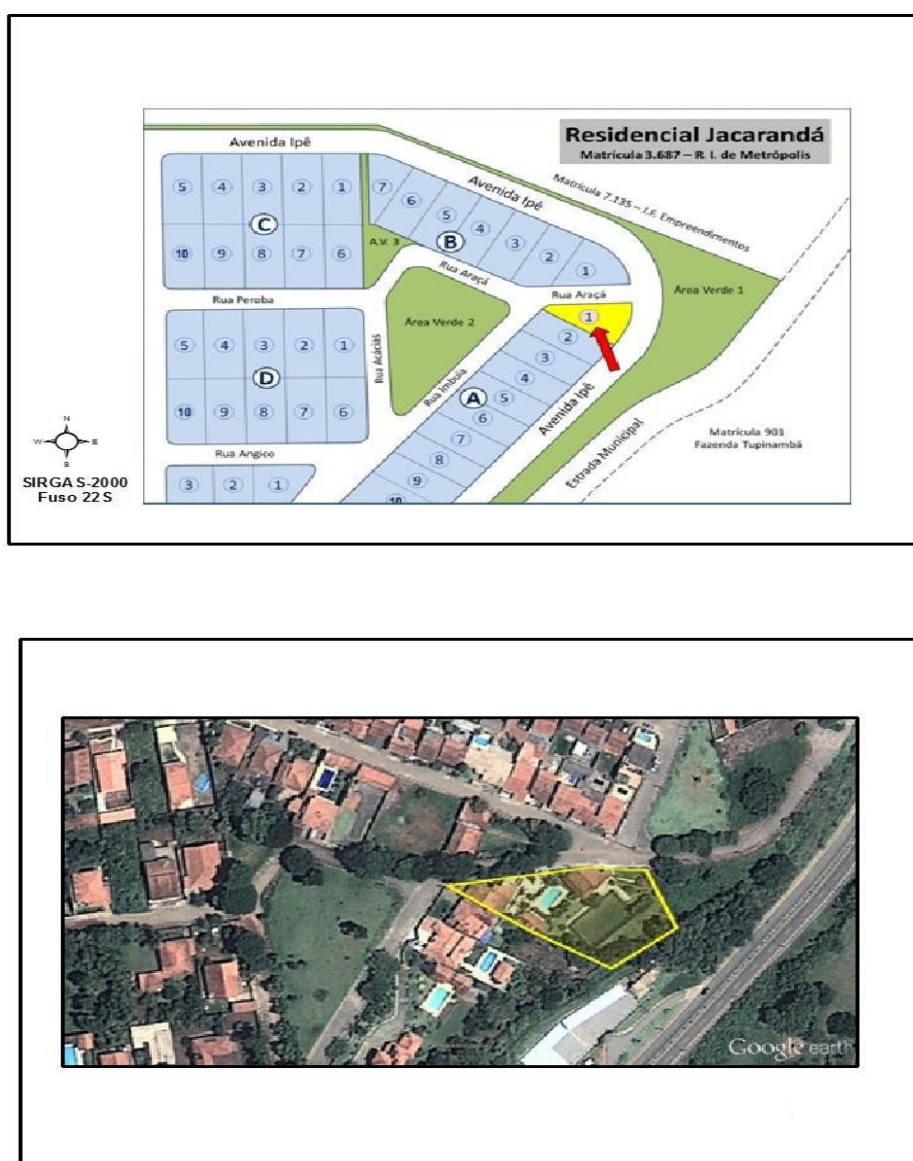


Disponível em: < <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/> > Acesso em: 10/12/2012.

Situação fática

Para melhor analisar o caso, há que se verificar a situação fática do imóvel. Pelas imagens do Google Earth, percebe-se claramente que o levantamento apresentado, confere com a área de posse do requerente como mostra a Figura 4.

FIGURA 4. Loteamento Residencial Jacarandá segundo a situação fática imagens do Google Earth.



RESULTADOS

O pedido retificatório é improcedente, por dois motivos.

Primeiro motivo: não se pode utilizar a retificação para incluir área não titulada, mas apenas para corrigir falha existente na descrição do imóvel. O Lote 1 foi criado juridicamente com o registro do loteamento Residencial Jacarandá, cujo projeto descreve um imóvel com 500 m². A área ocupada pelo requerente possui 2.500 m², ou seja, 5 vezes maior que seu direito registrado. O

acréscimo existente não tem respaldo em seu título de propriedade, pois se trata, claramente, de um acréscimo “extra-muros”.

O direito real de propriedade do requerente está delimitado na (Figura 5) a seguir (Lote nº 1 da Quadra A).

FIGURA 5. Delimitação da área de acordo com o direito.



Disponível em: < <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/> > Acesso em: 10/12/2012.

O segundo e mais importante motivo está na origem dessa área anexada pelo requerente ao seu imóvel: trata-se de uma área pública de uso comum do povo. O loteador, por algum motivo, não seguiu à risca o projeto de loteamento, tendo deixado de abrir a continuação da Avenida Ipê. Conforme o projeto do loteamento e as matrículas que foram abertas, todos os lotes da Quadra A (onde está o referido lote 1) teriam frente para essa avenida; no entanto, esse trecho da avenida não foi aberto pelo loteador e os lotes estão, na prática, com frente para a Rua Imbuia.

Do outro lado dessa avenida projetada, há um espaço livre até a cerca de divisa com a faixa de domínio do DER (a antiga estrada municipal deu lugar a uma nova rodovia estadual). A parcela da Avenida Ipê (projetada e não concluída) e essa área livre passaram automaticamente ao patrimônio público com o registro do loteamento, não podendo o loteador mudar a sua destinação, conforme o artigo 17 da Lei nº 6.766/1979.

A área ocupada pelo requerente (delimitada nos trabalhos técnicos apresentados) inclui a integralidade de seu imóvel (Matrícula 8.551 - Lote 1), uma parcela da avenida projetada (continuação da Avenida Ipê) e uma parcela da Área Verde, como mostra a Figura 6.

FIGURA 6. Localização da área de estudo segundo a área determinada pelo requerente.



Disponível em: < <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/> > Acesso em: 10/12/2012.

Diante do exposto, deve-se indeferir o pedido retificatório do imóvel de matrícula 8.551, por estar sendo incluída, no projeto apresentado, uma área pública de quase 2.000 m², a qual não pode ser adquirida nem por usucapião.

Diante das irregularidades constatadas pelo registrador imobiliário, convém encaminhar cópia da decisão ao Ministério Público e ao Juiz Corregedor Permanente, uma vez que há indícios de delitos que podem envolver as seguintes pessoas:

- **loteador**: descumprimento do projeto de loteamento e, possivelmente, negociação de área pública;
- **requerente**: utilizando propriedade pública como propriedade particular; e
- **autoridade municipal**: por ter anuído ao projeto de retificação sem fiscalizar a situação do bem público que está sob sua administração.

Possível solução para o caso:

Para que essa área adicional possa ser transferida do patrimônio público para o patrimônio do requerente, são necessárias as seguintes providências (exatamente nessa sequência):

- lei municipal regularizando a configuração da Avenida Ipê, conforme a situação fática, e transformando em “área verde” toda a área livre entre o limite dos lotes da quadra A e a faixa de domínio do DER (que engloba parte da então Avenida Ipê que não foi completada pelo loteador);
- com base nessa lei, retificação de registro para possibilitar a abertura de matrícula para a Área Verde em nome do Município de Metrópolis;
- somente após a abertura de matrícula específica para a remodelada “Área Verde”: lei municipal desafetando a área ocupada pelo requerente (parcela da “nova área verde”) e autorizando o Poder Executivo a alienar tal área ao particular; e escritura pública de alienação dessa área (parcelamento da área verde em 3 áreas, pois a alienação ao particular refere-se apenas à parcela do “meio”).

CONCLUSÃO

Além da atribuição de efetuar os registros dos direitos inerentes ao bem imóvel, o registrador preside alguns procedimentos especiais, como a retificação de registro, com ou sem georreferenciamento, e o procedimento da regularização fundiária, algo ainda embrionário que logo será uma das principais atribuições do registrador imobiliário.

Nos procedimentos especiais busca-se sempre a verdade real e a qualificação registral é plena, pois incide diretamente sobre o mérito da questão. A atividade registral atua hoje diante de novas regras e institutos, dos quais se destacam a atuação de ofício e a diligência para vistoria e confirmação. Aqui, o livre convencimento motivado é ainda mais importante, tendo em vista que se deve priorizar o saber jurídico prudencial, não bastando o uso do saber jurídico técnico que costuma ser suficiente para o dia-a-dia dos registros.

O registro público imobiliário deve ter um controle eficaz dos direitos incidentes sobre os imóveis, para que o mercado tenha confiança no sistema registral. No entanto, essa ainda não é a realidade brasileira. Há casos de uma matrícula fazer referência a um imóvel que não mais existe. E isso, na maior parte das vezes, ocorre não devido a fraude, mas sim a falhas do sistema de controle dos imóveis (usucapião, sem baixa do título anterior; desmembramentos sucessivos sem controle da disponibilidade qualitativa; titulação em duplicidade pelo próprio Estado; ações discriminatórias que não relacionaram os títulos a serem cancelados, etc.).

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, E. A. A. **Manual Básico Retificação de Registro e Georreferenciamento - Comentários, Modelos e Legislação**. Conchas, Abril de 2011. Disponível em: < <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com/> > Acesso em: 10 dez. 2012.

BELLIN, L. I. S. **O procedimento de retificação de área no registro imobiliário de acordo com a lei 10.931/04**. 122p. 2007. Trabalho de conclusão de curso (Bacharel em direito) Centro Universitário Feevale Instituto de Ciências Sociais aplicadas curso de direito civil.

CENEVIVA, W. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. São Paulo: **Saraiva**, 2005, p. 211/212.

FILHO, B. N. *Registro de Imóveis, Doutrina, Prática, Jurisprudência*. São Paulo: **Atlas**, 1996, p.78.

LOPES, M. M. e S. **Tratado dos registros públicos: em comentário ao decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939** – 5 ed. rev. e atual. pelo prof. José Serpa de Santana Maria, de acordo com a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Brasília: Brasília Jurídica, 1996, V. IV p.314.

SALLES, V. A. de P. **Direito Registral Imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2006, pág 26.